

PROCÈS-VERBAL
de la 10^e assemblée du conseil de quartier de la Cité-Universitaire,
tenue le mercredi le 4 décembre 2024 à 19 h
Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin
895, avenue Myrand

Étaient présent(e)s :

Mme Sophie Dallaire	Secrétaire
M. Gabriel Dusablon	Vice-président
Mme Rita Giguère	Administratrice
M. Charles Madet	Administrateur
M. Bernard Paré	Trésorier
Mme Anne-Marie Thivierge	Administratrice

Étaient également présent(e)s :

M. Emmanuel Bel	Conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
M. Simon Guillemette	Conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
M. Dave Gagnon-Pelletier	Conseiller, service de l'interaction citoyenne, Ville de Québec
Mme Maude Mercier-Larouche	Conseillère municipale, district électoral Sainte-Foy-Sillery
M. David Weiser	Conseiller municipal, district électoral du Plateau
M. Martin Landry	Secrétaire de soutien à la rédaction

Étaient absent(e)s

M. David Breton Saint-Jean	Administrateur
Mme Amélie-Elsa Ferland-Raymond	Présidente
Mme Kauryne Nolla	Administratrice
M. Alex Tremblay Lamarche	Administrateur

Outre les personnes mentionnées ci-dessus, deux citoyennes et citoyens assistent à la rencontre.

Quorum

Le quorum est atteint.

1. Ouverture de l'assemblée

M. Dusablon ouvre l'assemblée à 19h01 et souhaite la bienvenue aux membres et citoyens présents.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

• Ajouts

- Au point 8 :
 - Google Workspace ;
 - Sollicitation de l'Agence 714 pour les fêtes prévues en 2025 ;
 - Campagne sécurité routière
- Au point 10 :
 - Consultation vision Quatre-Bourgeois ;
 - Mot de Mme Giguère.

Sur une proposition de M. Bernard Paré, appuyée par M. Charles Madet, il est résolu d'adopter l'ordre du jour tel que modifié.

3. Adoption du procès-verbal de l'assemblée régulière du 6 novembre 2024

Les notes prises par M. Dusablon lors de l'assemblée du 6 novembre seront intégrées dans un procès-verbal élaboré par le secrétaire de rédaction, qui sera adopté lors de la prochaine séance.

4. Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil concernant [l'hébergement touristique commercial](#)

MM. Emmanuel Bell et Simon Gilbert présentent le projet de modification à la réglementation, concernant l'hébergement touristique commercial. Le projet de modification touche plusieurs arrondissements. Dans le quartier de la Cité-Universitaire, seule une zone est touchée.

Cette présentation, de même que d'autres renseignements, peuvent être visualisés en cliquant sur le lien affiché dans le titre.

Période de questions et de commentaires

Aucune question ne provient du public.

Les administrateurs, qui ont posé quelques questions pendant la présentation, n'en n'ont pas d'autres.

À la suite de la période de questions de la part des administrateurs et des citoyens, les membres du conseil de quartier présents se disent à l'unanimité favorables au projet de modification du **Règlement de l'Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32225Mc, R.C.A.3V.Q. 367.**

5. Suivi aux procès-verbaux

M. Gagnon-Pelletier n'a pas reçu de réponses en lien avec des résolutions passées du Conseil de quartier.

6. Période d'informations des conseillers municipaux

Mme Mercier-Larouche discute de la période budgétaire. Une hausse de taxe résidentielle de 2,9 % est annoncée, ce qui est inférieur au taux d'inflation. Ce résultat est impressionnant, compte tenu que la ville est l'une de celles qui offre le plus de services gratuits aux citoyens. Les prochains jours seront consacrés aux comités pléniers, pendant lesquels les orientations budgétaires seront présentées et débattues. Ces comités sont télédiffusés.

Elle met en évidence par la suite une excellente nouvelle concernant le transport adapté. Les arrêts accessibles aux personnes en fauteuil roulant passent de 470 à 1 400, il s'agit d'une avancée majeure pour cette clientèle.

M. Weiser revient sur l'annonce « Vision entrepreneuriale Québec 2026 » : la Vision a offert, pour la période 2018 à 2024 50,0 M\$ répartis dans 469 projets. Les conclusions d'un rapport indépendant évaluent à près d'un milliard de dollars les retombées économiques prévues. Divers exemples d'investissements sont mentionnés. M. Weiser précise également que certains territoires ont été ajoutés au programme (Wendake). Enfin, la mise à jour économique du gouvernement du Québec a dévoilé la reconduction du programme pour les quatre prochaines années.

M. Weiser souligne que la Jeune chambre de commerce compte 1 800 membres. Un tel organisme agit comme incubateur et accélérateur pour les projets des entrepreneurs.

Mme Giguère questionne Mme Mercier-Larouche sur la hausse de taxes municipales. Elle répond qu'un ajustement du taux de taxation sera effectué pour limiter l'impact de la

hausse de valeur du rôle foncier. Les citoyens pourront avoir accès à leur compte de taxes en janvier 2025. Il est aussi possible d'accéder à des ressources spécialisées via le 311.

M. Paré demande ce qu'il advient du quartier militaire. M. Weiser répond que ces terrains appartiennent au gouvernement fédéral. Des discussions entre ces intervenants suivent leur cours.

Une autre question concerne le début des travaux pour la nouvelle école secondaire anglophone.

Mme Dallaire questionne quant à elle la possibilité que les piétons puissent circuler tout au long des travaux. M. Weiser propose que la question lui soit transmise par écrit et effectuera les recherches nécessaires.

M. Dusablon demande si des conseillers de la ville ont participé au Congrès de l'UPA. Il semble que non.

Mme Thivierge s'interroge sur l'intersection Moreau/**Privat**, qui est à proximité d'une école primaire (Fernand-Séguin). Il appert que les autos stationnées nuisent à la traverse des élèves. M. Weiser propose que le conseil adopte une résolution afin qu'un suivi soit réalisé à ce sujet. M. Paré propose l'installation d'un feu piéton à demande. Mme Dallaire propose de scruter les procès-verbaux passés et d'élaborer une résolution. M. Gagnon-Pelletier ajoute que la résolution ne devrait pas prévoir de solution, laquelle sera analysée par les spécialistes de la ville.

M. Gagnon-Pelletier retrace une résolution sur ce sujet (2022). Un suivi avait alors été réalisé par la ville. Un gonflement de trottoir avait été proposé. La mise en plan est en cours. Des recherches additionnelles seront effectuées.

RÉSOLUTION 2024-12-01

Sur une proposition de Mme Anne-Marie Thivierge, dûment appuyée par Mme Sophie Dallaire, il est unanimement résolu de demander à la Ville de réaliser un suivi à l'égard de la Résolution 2022-12-05 afin de connaître l'avancement des travaux.

7. Période de questions et commentaires des citoyens

M. Mathieu Forget, représente l'entreprise Les Immeubles Simard qui proposera un nouveau projet dans le quartier. Le 18 novembre dernier, l'entreprise a tenu une séance d'information au Cégep de Sainte-Foy pour entendre les questionnements des citoyens du quartier. Le projet devra faire l'objet d'une modification de zonage puisqu'il était envisagé de construire deux immeubles de 60 logements. Il sera par ailleurs plus simple et efficace de fusionner les deux bâtiments.

Un compte rendu de la rencontre a été produit et sera acheminé aux citoyens. Une copie sera fournie au conseil.

L'entreprise propose une rencontre d'information privée aux membres du conseil.

Jusqu'ici, certains enjeux ressortent : questions sur la perte d'ensoleillement, problématique de stationnement importante, qualité de vie des citoyens.

Le projet est déposé à la ville et chemine. Une consultation future est à prévoir.

Mme Dallaire se questionne sur la plus-value de la rencontre d'information privée pour les membres du conseil. M. Forget répond que les procédures de changement de zonage sont fortement balisées et le temps accordé au promoteur lors des séances publiques est limité. La rencontre permet alors la présentation d'une meilleure information. M. Gagnon-Pelletier confirme que cette façon de faire est usuelle.

M. Paré demande si les citoyens ont fait preuve d'ouverture lors de la consultation. M. Forget revient sur les enjeux évoqués précédemment (ensoleillement et stationnement). Sur ce dernier point, il fut utile d'échanger avec les gens, davantage que de réaliser des analyses statistiques. Dans l'ensemble, le dialogue fut apprécié.

8. Dossiers du Conseil de quartier

• Fonctionnement

- **Google Workspace** : courriel reçu de la ville qui demande la participation d'un membre du conseil à une rencontre d'information qui se tiendra le 12 décembre. Mme Dallaire précise que Pierre Martin avait créé un espace pour héberger les documents du conseil, qu'elle a repris.

Il sera nécessaire de gérer les droits d'accès à cet espace. Mme Dallaire fait part de son intérêt à participer à la rencontre.

- **Sollicitation Agence 714** : L'Agence propose une rencontre en format virtuel pour discuter des activités qui seront tenues en 2025. Des plages horaires sont proposées. M. Dusablon est disponible. Un rappel sera fait aux autres administrateurs.

• Comités

- **Campagne sécurité routière** : M. Paré demande à M. Gagnon- Pelletier quand les fonds liés à la campagne seront rendus disponibles par la ville. En réponse, on souligne que c'est probablement lié à l'exercice budgétaire.

M. Paré propose le même projet que l'an dernier, soit l'achat d'éléments de visibilité pour vélo (environ 925 unités). La distribution pourrait viser un plus grand nombre d'événements qu'en 2024. Une campagne médiatique pourrait y être liée.

- **Consultations à venir**

M. Gagnon-Pelletier valide ses informations : une consultation possible en janvier, deux autres sont prévues en février.

9. Correspondance et trésorerie

M. Paré mentionne que le solde du compte est présentement de 1 452,92 \$

RÉSOLUTION 2024-12-02

Sur une proposition de Mme Sophie Dallaire, dûment appuyée par M. Charles Madet, il est unanimement résolu de payer Martin Landry la somme de 300 \$ pour la rédaction des procès-verbaux des assemblées du 6 novembre et du 4 décembre.

10. Varia

- **Consultation vision Quatre-Bourgeois**

M. Paré souhaite que le conseil travaille à élaborer une vision de développement et de requalification pour ce secteur. Il se demande quelle serait la meilleure façon de procéder : consultation, brainstorm ? Des questions précises devront être prévues.

Une autre façon de procéder serait le travail en comité. Il ne s'agit pas d'un projet à court terme. La vision devra être imprimée à quelque part. Mme Dallaire appuie l'initiative. Elle revient sur le pont d'étagement du chemin Sainte-Foy. La démarche entreprise par le conseil avait alors donné certains résultats.

M. Gagnon-Pelletier incite les administrateurs à partager leurs préoccupations auprès de la ville et de recenser les éléments qui peuvent être améliorés. Il importe que le conseil fasse entendre sa voix en amont des projets à venir.

- **Mot de Mme Giguère**

M. Paré a été reconduit pour deux ans comme membre du Comité consultatif d'urbanisme pour l'arrondissement Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge.

Elle a assisté, le 20 novembre dernier, à un atelier d'échange dans le cadre du futur Plan d'urbanisme et de mobilité. Une consultation en ligne se déroule à ce sujet jusqu'au 28 février 2025.

Elle regrette enfin la disparition du Journal de Sainte-Foy, dont la dernière publication était celle du mois de décembre.

11. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21 h 13.

Activité de participation publique



Assemblée publique de consultation et demande d'opinion au conseil de quartier de la Cité-Universitaire

Date et heure

Mercredi 4 décembre 2024, 19 h

Lieu

Centre de loisirs Saint-Thomas-d'Aquin (895, avenue Myrand)

Déroulement de l'activité

1. Ouverture de l'assemblée publique de consultation;
2. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la tenue de cette assemblée publique de consultation et de la demande d'opinion;
3. Présentation du contexte réglementaire et des modifications à la réglementation d'urbanisme proposées par un intervenant de la Ville;
4. Période de questions et commentaires du public;
5. Période de questions et commentaires du conseil d'administration du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
6. Formulation de l'opinion du conseil de quartier de la Cité-Universitaire;
7. Fin de l'assemblée publique de consultation et de demande d'opinion;
8. Rappel de la tenue d'une consultation écrite;
9. Reprise de l'ordre du jour de l'assemblée régulière du conseil de quartier.

Activité réalisée à la demande du conseil de l'Arrondissement Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge

Description du projet dans le quartier de la Cité-Universitaire

Au printemps 2024, la Ville de Québec s'est dotée d'un nouvel outil réglementaire visant à mieux encadrer l'hébergement touristique collaboratif.

Elle souhaite maintenant équilibrer l'offre commerciale d'hébergement touristique sur l'ensemble du territoire tout en renforçant les milieux de vie et en protégeant le parc de logements.

Le projet de règlement proposé prévoit la création d'une nouvelle zone de même que le retrait de l'usage d'hébergement touristique général de la grille de cette zone située dans le quartier de la Cité-Universitaire.

Modifications réglementaires

- Créer une nouvelle zone à même la zone 32225Mc qui est réduite d'autant.
- Créer la nouvelle zone Mb sur le modèle de la grille de la zone 32225Mc avec les modifications ci-dessous :
 - Retirer – le groupe d'usages C10 établissement d'hébergement touristique général;

L'objectif de cet exercice est d'assurer l'équilibre du marché et l'attrait de la destination touristique tout en permettant une meilleure adéquation avec la protection du parc de logements et le renforcement des milieux de vie.

Ce projet contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Documentation disponible dans le site Web de la Ville de Québec

<https://www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=769>

Participation

Administrateurs du conseil de quartier de la Cité-Universitaire :

- M^{me} Sophie Dallaire, secrétaire
- M^{me} Rita Giguère administratrice
- M^{me} Anne-Marie Thivierge, administratrice
- M. Charles Madet, administrateur
- M. Bernard Paré, trésorier
- M. Gabriel Du Sablon, vice-président

Conseillers municipaux

- M^{me} Maude Mercier-Larouche, conseillère municipale du district électoral Saint-Louis–Sillery
- M. David Weiser, conseiller municipal du district électoral du Plateau

Personne-ressource

- M. Emmanuel Bel, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- M. Simon Guillemette, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Animation de la rencontre

- M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Nombre de participants

- 8 participants, dont 6 administrateurs du conseil de quartier

Recommandation du conseil de quartier

Le conseil de quartier de la Cité-Universitaire **recommande unanimement au conseil de l'Arrondissement d'adopter** le projet de Règlement modifiant le règlement de l'arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge sur l'urbanisme relativement à la zone 32225Mc, R.C.A.3V.Q.367 (quartier de la Cité-Universitaire).

Options soumises au vote		Description des votes
Options	Nombre de votes	
B.	6	Accepter la demande Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
C.	0	Refuser la demande Recommander aux autorités municipales concernées de ne pas approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme
D.	0	Accepter la demande, avec proposition d'ajustement Recommander aux autorités municipales concernées d'approuver le projet de modification à la réglementation d'urbanisme, mais avec une demande particulière
Abstention	0	
TOTAL	6	

Questions et commentaires du public et des administrateurs du conseil de quartier

Lors de cette assemblée publique de consultation, MM. Emmanuel Bel et Simon Guillemette, conseillers en urbanisme de la Ville de Québec, ont expliqué le contexte réglementaire de ce projet. Les participants ont eu l'occasion d'échanger et de partager leurs idées et leurs préoccupations.

- Une personne administrant le conseil souhaite savoir de quel type d'établissement existant il est question.

Le conseiller en urbanisme indique qu'il s'agit d'établissement d'hébergement commerciaux, comme des hôtels, qui exploiteraient déjà cet usage C10.

- Une personne administrant le conseil souhaite savoir si le projet de modifications pour le quartier de la Cité-Universitaire concerne spécifiquement la zone 32225Mc. Il s'interroge également quant à savoir si cet usage doit être ajouté à d'autres zones ou s'il faudra retourner en consultation pour l'ajouter ultérieurement.

Le conseiller en urbanisme précise qu'il s'agira du même processus, que ce soit pour retirer ou ajouter un usage, à savoir qu'il s'agira d'une modification réglementaire et qu'à ce titre, nous devons effectivement retourner en consultation.

- Une personne administrant le conseil demande si l'analyse de chaque zone du quartier a été effectuée pour recenser cet usage.

Le conseiller en urbanisme indique que c'est effectivement le cas, mais pour l'ensemble de la Ville. Vous n'aurez ce soir qu'à vous prononcer que pour les modifications touchant les zones de votre quartier cependant.

- Une personne administrant le conseil demande si les modifications proposées concernent également la modification des limites de certaines zones. Il souhaite savoir si c'est pour en retirer les secteurs plus résidentiels par exemple.

Le conseiller en urbanisme précise qu'une zone dans le quartier de la Cité-Universitaire est réduite pour créer une nouvelle zone résidentielle, question de protéger les logements existants.

- Une personne administrant le conseil de quartier se demande si ces modifications seront favorables pour le logement étudiant.

Le conseiller en urbanisme confirme qu'entre autre, le logement pour étudiant, voire le logement de façon générale s'en trouve mieux protégé.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si l'usage C10 est autorisé dans le secteur de la Pyramide.

Le conseiller en urbanisme indique que si cet usage n'est pas autorisé sur la zone occupée par la Pyramide, elle l'est à compter du stationnement adjacent à l'est. Il ajoute qu'une zone où C10 est autorisé ne compte pas nécessairement d'établissement d'hébergement existant, mais que cet usage pourrait être développé par un promoteur qui le désire dans une zone qui le permet.

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir si l'usage C10 autorisé dans une zone où se situe un immeuble d'appartements peut y être exploité.

Le conseiller en urbanisme confirme que dans ce cas, un logement pourrait être loué pour de l'hébergement touristique commercial (C10).

- Une personne administrant le conseil poursuit en demandant si c'est dire que le AirBnB pourrait y être exploité.

Le conseiller en urbanisme mentionne qu'AirBnB est une plateforme qui permet de louer différents types de produits, certains légaux et d'autres non, quoique dans une moindre mesure maintenant qu'un permis est exigé. Un hôtelier peut louer sur une telle plateforme tout comme le résidant qui loue son logement principal durant ses vacances, comme hébergement touristique collaboratif. S'il s'agit d'offre d'hébergement touristique commercial, l'usage C10 doit être autorisé dans la zone.

- Une personne administrant le conseil de quartier demande si un certificat (permis) est requis pour louer son logement.

***Le conseiller en urbanisme** précise qu'il faut que ce soit la personne dont c'est la résidence principale pour qu'elle puisse être louée sur une courte durée et ce, à peu près partout sur le territoire, pour autant qu'elle détienne le permis nécessaire, qu'elle n'en fasse pas la location pour plus de 90 nuitées dans une année ou de plus de 31 jours, puisqu'il s'agirait alors d'une location de logement conventionnelle.*

- Une personne administrant le conseil de quartier souhaite savoir si un étudiant effectuant une session à l'étranger pourrait louer son appartement sur une telle plateforme pour la durée de sa session si la zone dans laquelle se trouve son appartement permet l'usage C10.

***Le conseiller en urbanisme** indique que si c'est pour une période de plus de 31 jours consécutifs, il s'agit d'une sous-location, donc c'est autorisé. Si c'est pour une durée de moins de 31 jours, cela pourrait être autorisé uniquement comme hébergement collaboratif.*

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale et au conseil de l'Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge.

Réalisation du rapport

Date

Le 5 décembre 2024

Rédigé par

M. Dave Gagnon-Pelletier, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Approuvé par

M. Gabriel Dusablon, vice-président du conseil de quartier de la Cité-Universitaire